**TALAS(KAYSERİ)**

**1/1000 UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**A) PLANLAMA ALANININ TANIMI**

Planlama alanı; Kayseri İli, Talas İlçesi, Kiçiköy Mahallesi mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının;

K-35-D-07-A-2-A paftasında;

X = 4 284 900 – 4 284 700

Y = 462 000 – 462 230

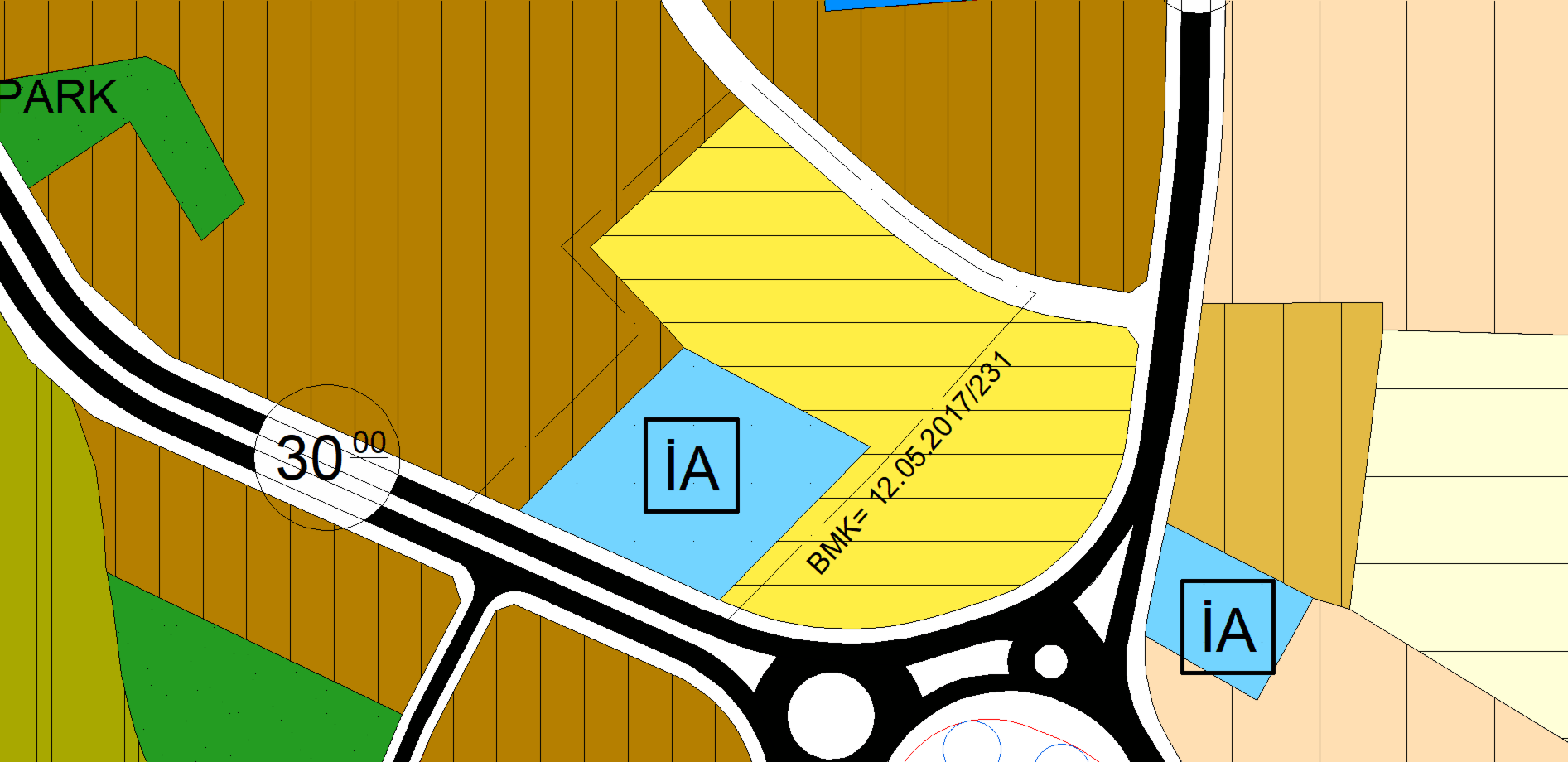
Koordinatları arasında kalan yaklaşık 2,6 hektar büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Planlama Alanı, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda *“konut alanı, cami alanı, park alanı ve yol”* olarak tanımlanmıştır.

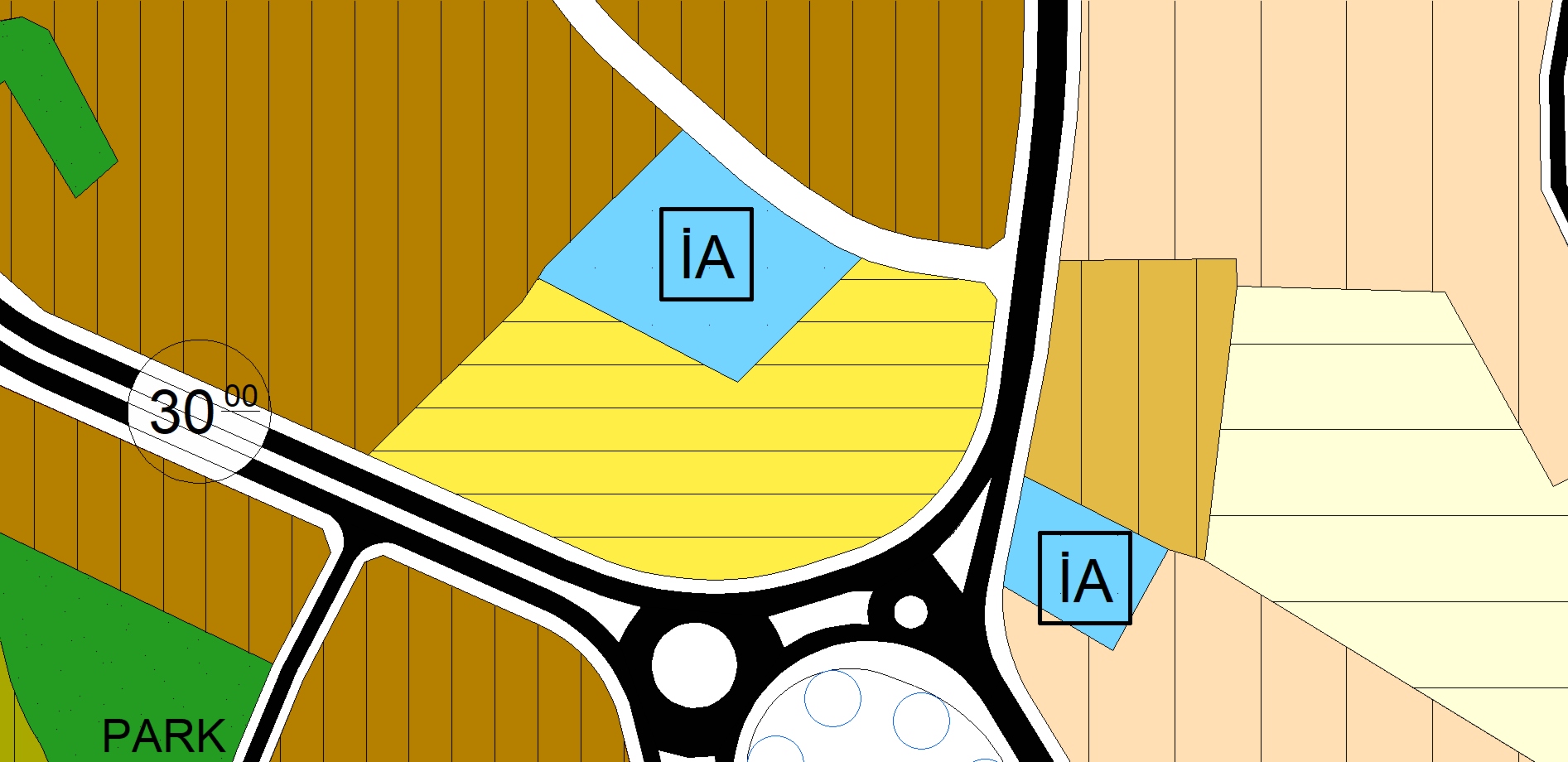
**B) PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Talas Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünün 29.04.2021 tarih 4463 sayılı yazısında;

*“Talas ilçesi, Kiçiköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanı, ibadet alanı, otopark ve yol olarak planlı olan 32 ada 3 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda Kayseri 2. İdare Mahkemesinin 2017/1568 esas ve 2019/452 karar sayılı ilamına istinaden Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2020 tarihli 342 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği yapılan alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanması talep edilmektedir. Konunun incelenerek gerekli çalışmalarının yapılmasını rica ederim.”* denilmektedir.



***Mahkemece iptal edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği***



***Mahkemece iptal edilen değişiklik öncesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı***

**C) PLANLAMA KARARLARI**

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13 02 2017 tarih ve 61 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli ilave revizyon nazım imar planına yapılan itirazların değerlendirildiği 12/05/2017 tarih ve 231 sayılı Meclis Kararı ile 32 ada 3 parselin bulunduğu bölge konut alanı iken ibadet alanı olarak planlanmış ve söz konusu değişikliğe parsel maliklerinin 19 07 2017 tarihli itiraz Kayseri Büyükşehir Belediyesince reddedilmiştir. Bunun üzerine 32 ada 3 parsel numaralı taşınmaz malikleri tarafından söz konusu planın iptaline ilişki açılan davada, söz konusu alanda ki plan Kayseri 2. İdare Mahkemesinin 2017/1568 esas ve 2019/452 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Mahkeme kararının sonuç bölümünde;

*“…uyuşmazlığa konu ibadet alanı olarak planlanan Kayseri ili, Talas İlçesi, Kiçiköy Mahallesi 32 ada 3 parsel sayılı taşınmazın batısında askeri alan bulunması nedeniyle hizmet etki alanının batı yönünde değerlendirilemeyeceği, parselin 150 m doğusunda ise fiilen kullanılan Mehmet Akif Camiinin bulunduğu, taşınmazın kuzey/kuzeybatı ve güney/güneybatı istikametinde ise yüksek ve orta yoğunluklu konut alanı olarak planlı alanda ibadet alanı ihtiyacı bulunduğu, (11.04 2019 tarihli bilirkişi raporu 12 sayfa şekil 2) esasen taraflar arasında bu yönden bir ihtilafın da bulunmadığı, uyuşmazlığın yer seçimi noktasından doğduğu mevcut ibadet alanlarının hizmet etki alanları ile revizyon nazım imar planıyla öngörülen ilave nüfusun yerleşebileceği mekânsal alanın durumu birlikte dikkate alındığında parselin 150 metre doğusunda yer alan Mehmet Akif Camii ile uyuşmazlığa konu parselde öngörülen camiye hizmet etki alanlarının birisinin diğerini neredeyse tamamen içerisine alır derecede birbiriyle kesişmesi nedeniyle ibadet alanı için yer seçiminin uygun olmadığı anlaşıldığından, Kayseri ili, Talas ilçesi. Kiçiköy Mahallesi 32 ada, 3 parsel sayılı taşınmazın, komşularının talebi üzerine 1/5000 ölçekli ilave revizyon nazım imar planı değişikliği ile konut alanından ibadet alanına dönüştürülmesine ilişkin 12/05/2017 tarih ve 231 sayılı Kayseri Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararında hukuka uygunluk bulunmadığından, davanın reddi yolunda verilen idare mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir.”* denilmektedir.

Bu doğrultuda Kayseri Büyükşehir Belediyesince, mahkeme konusu 12/052017 tarih 231 sayılı meclis kararından önceki haline de uygun olacak şekilde, söz konusu cami alanının kuzeydoğu yönüne kaydırıldığı, 32 ada 3 parselin ise konut alanı olarak planlandığı nazım imar plan değişikliği 14.12.2020 tarih 342 sayılı meclis kararı onaylanmıştır.

Kayseri Büyükşehir Belediyesince onaylanan nazım imar planı değişikliğine uygun olarak, 32 ada 3 parselde bulunan cami alanı kuzeydoğu yönünde kaydırılmış, 32 ada 3 parsel ve çevresi ise konut alanı olarak planlanmıştır. Planlanan konut alanı çevresine uygun olarak E=1.50 Yençok=34.00 metre yapılaşma şartlarına sahiptir. Yapılan plan değişikliği ile alanda inşaat alanı ve nüfus artışı olmamıştır.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **MEVCUT** | **ÖNERİ** | **FARK** |
| **ALAN KULLANIMI** | **ALAN** | **ALAN** |  |
| **CAMİ** | 3,267 m² | 4,076 m² | 809 |
| **KONUT** | 14,965 m² | 14,326 m² | -639 |
| **PARK** | 904 m² | 1,985 m² | 1,081 |
| **YOL** | 6,395 m² | 5,144 m² | -1,251 |
| **TOPLAM** | 25,531 m² | 25,531 m² | 0 |

***Alan Dağılımı***



***Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı***



***1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği***